

habitat et humanisme



Dossier de presse

Rue Chappet



Sommaire

CONTEXTE	PAGE 3
-----------------	---------------

PUBLIC ACCUEILLI	PAGES 4-5
-------------------------	------------------

PROJET IMMOBILIER	PAGES 6-7
--------------------------	------------------

UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE	PAGE 8
-----------------------------------	---------------

CALENDRIER ET FINANCEMENT DE L'OPERATION	PAGE 9
---	---------------

HABITAT ET HUMANISME	PAGES 10-11
-----------------------------	--------------------

CHIFFRES CLES DU MOUVEMENT	PAGE 11
-----------------------------------	----------------

CHIFFRES CLES HH RHONE	PAGE 12
-------------------------------	----------------

CONTEXTE

Habitat et Humanisme a été créée par Bernard Devert, ancien promoteur immobilier, dans le but de permettre aux familles et aux personnes seules, en difficulté, d'accéder à un logement décent à faible loyer et de bénéficier d'un accompagnement favorisant une véritable insertion, en privilégiant les quartiers « équilibrés » afin d'instaurer une mixité sociale dans les villes.

Acteur associatif reconnu d'utilité publique, **Habitat et Humanisme explore aujourd'hui de nouvelles pistes d'habitat social capables de répondre aux enjeux de la ville de demain.**

Un constat alarmant

- Au plan social : isolement des personnes âgées, des personnes déshéritées sur le plan de la formation ou par les accidents de la vie ; difficulté des jeunes, notamment les étudiants, mais aussi des travailleurs pauvres, des familles monoparentales,... à trouver un logement ; éclatement des structures familiales, manque de mixité sociale, rareté des liens intergénérationnels, état de solitude... La proportion de gens vivant seul peut atteindre 50 % dans les grandes villes : conséquence de l'allongement de l'espérance de vie, de la multiplication des divorces, de l'installation en couple devenue plus tardive, de la désertion des villes par les familles...
- Au plan économique : progression constante de la part de l'habitat (loyer et charges) dans le budget familial, difficultés financières à assumer ces augmentations, en conséquence : déménagement dans le périurbain éloigné, voire en milieu rural, progression des coûts de transport (habitat et transport sont devenus les deux premiers postes dans le budget des ménages).
- Au plan environnemental : chauffage d'appartements sous-occupés (60 ou 70 m² pour une personne seule...), parc immobilier ancien et mal isolé, difficultés à éduquer les citoyens aux bonnes pratiques environnementales, phénomène d'étalement urbain générant un développement des déplacements nocif à l'environnement.

L'habitat partagé, une solution attendue

Face à ces évolutions de la société, de plus en plus de personnes cherchent de nouvelles solutions en se tournant notamment vers la colocation. Auparavant réservé aux étudiants, ce mode de vie séduit aujourd'hui des publics d'âges et d'horizons différents. Or, confronté en France à un parc immobilier conventionnel (appartements classiques, peu adaptés au partage) et à une certaine méfiance des loueurs privés et publics (bail classique peu adapté, difficulté à contractualiser), ce mode de vie nécessite une attention particulière.

C'est dans le but de faire progresser cette question qu'Habitat et Humanisme mène une réflexion sur le sujet, en étudiant les approches de différents publics : jeunes (étudiants, apprentis, actifs, chômeurs), foyers monoparentaux, seniors,... jusqu'à aborder, de manière transversale, la question de l'intergénérationnel. Une étude documentaire, des interviews d'experts et l'organisation de tables rondes ont permis d'établir le cahier des charges pour la construction et la rénovation d'appartements ou même d'immeubles entiers dédiés à l'habitat partagé, véritablement innovants en termes de concept.

L'habitat partagé, au sein d'une cellule de vie (la colocation) ou au niveau d'un immeuble, constitue une pratique intéressante de nombreux acteurs, tels que les professionnels de l'habitat social, les collectivités, les citoyens... Et pourtant peu d'ouvrages ou d'écrits scientifiques sont disponibles : il existe donc une véritable nécessité d'approfondir ce sujet.

PUBLIC ACCUEILLI

L'expérimentation développée se donne pour objectifs de :

> Offrir une solution alternative à la pénurie de logements et diminuer le taux d'effort de chaque locataire par un meilleur partage des charges...

Rechercher des solutions innovantes et économiques pour diminuer les postes logement (loyer, charges locative, fluides, chauffage) et transport, qui constituent les deux premiers postes de dépense des ménages et mettent en difficulté l'insertion et l'autonomie des populations fragiles. Le projet d'habitat partagé visera à la fois une économie de loyer et de charges et un meilleur respect de l'environnement (qualité environnementale du bâtiment, éducation aux bonnes pratiques environnementales...).

... au sein d'un habitat durable et innovant

Mieux loger ces populations vulnérables et sécuriser la colocation en recherchant des solutions innovantes en matière de conception architecturale, d'économie d'énergie, de fonctionnement ou encore de gestion locative.

> Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

Favoriser l'expérience du vivre ensemble en rassemblant dans le même lieu des familles monoparentales, des seniors et des jeunes, que l'on trouve habituellement logés dans des dispositifs disjoints. Permettre la rencontre, l'entraide, développer diverses formes de sociabilité et d'intégration des jeunes. Favoriser l'auto-contrôle social mais aussi la transmission de savoirs, de compétences.

> Accompagner les familles, les seniors, les jeunes pour favoriser leur insertion sociale et le lien entre les générations

Il conviendra d'aider les locataires à devenir acteurs de leur vie, leur permettre d'envisager un projet d'avenir, grâce à la présence d'autres générations au sein de l'immeuble et à l'accompagnement porté par des équipes de bénévoles et de salariés d'Habitat et Humanisme, en lien avec les services sociaux et les autres structures d'aides.

> Répondre aux besoins en logement en inventant de nouvelles formes d'habitat adaptées aux évolutions des modes de vies et aux attentes des cohabitants

Populaire dans différents pays européens, la colocation – mode de vie adapté aux problématiques urbaines d'habitat durable – est confrontée, en France, à un parc immobilier conventionnel (appartements classiques, peu adaptés à la colocation). Les appartements ne sont pas conçus pour ce mode de cohabitation. Il faut rechercher de nouvelles solutions d'habitat durable, adaptées aux attentes et aux modes de vie des pratiquants de la colocation.

Des colocations dédiées à différents publics :

- **des jeunes en difficulté financière ou sociale** (jeunes travailleurs, apprentis, jeunes issus des quartiers défavorisés en préparation aux grandes écoles, étudiants boursiers, demandeurs d'emploi...). Nous offririons alors une possibilité de vivre ensemble à des catégories de jeunes que les dispositifs habituels hébergent en des lieux et selon des modalités séparées. L'occasion pour ces jeunes en situation de rupture avec la protection de l'environnement familial et amical, de créer une nouvelle « fratrie ».
- **des personnes vieillissantes isolées en situation de rupture** avec la vie sociale et perte de sécurisation physique. L'habitat partagé sera pour elles l'occasion d'une stimulation affective et sociale, d'une présence, d'une veille sécuritaire, et l'échange de services leur donnera un sentiment d'utilité sociale.
- **des familles monoparentales** en difficulté financière et en situation de rupture avec une vie familiale stable.

Tout en respectant l'intimité des personnes, le mélange intergénérationnel permettra de créer des conditions de vie normales et structurantes pour les publics accueillis. Il favorisera le partage, les solidarités, la convivialité et contribuera à briser l'isolement.

Projet immobilier

Localisation

Ce projet est situé à Lyon, dans le 7^e arrondissement, à proximité des transports en commun, des commerces, des services, des administrations, de l'association Habitat et Humanisme Rhône, et de la casa Jaurès (maison relais de HH Rhône).

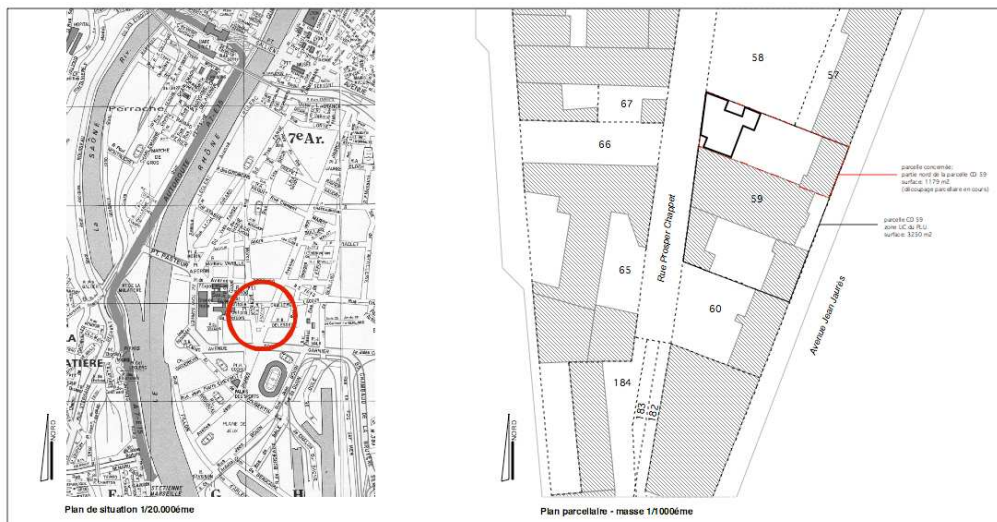
Acquis en 2006 par la Foncière d'Habitat et Humanisme, le terrain dispose d'une SHON de 1 520 m² permettant la réalisation sur 4 étages (+ attique) de 11 appartements financés par des prêts PLUS (4) et PLAI (7) du T3 au T5, et de locaux communs.

Répartition et conception

Ces logements seront répartis de la manière suivante :

- 3 logements destinés aux jeunes
- 1 logement destiné à deux familles monoparentales
- 4 logements : 1 famille monoparentale + 1 seniors
- 3 logements de 2 seniors

Ce qui permettra ainsi à 12 jeunes, 10 seniors, 5 familles monoparentales d'expérimenter cette solution innovante d'habitat social.



La conception de chaque appartement est pensée en fonction des besoins des publics visés et des contraintes d'un habitat partagé : chambre équipée de sanitaires adaptés pour les seniors, unité chambre parents/chambre enfants/sanitaires pour les familles, isolement phonique, séparation des espaces partagés et des espaces privés.....

Exemple d'un appartement « famille monoparentale + senior »

Une démarche participative

La tenue d'un colloque visant à faire l'état de l'art sur la question de l'habitat partagé, organisé en collaboration avec l'École Normale Supérieure Lettres et Sciences Humaines (ENS-LSH) et en partenariat avec le PUCA et l'Institut de France s'est tenu les 17 et 18 novembre 2009 à l'ENS-LSH et a réuni 160 personnes sur deux jours.

Ce colloque a rassemblé des intervenants chercheurs et professionnels intéressés par la question : Michel Lussault, France Guerin-Pace, Barbara Allen, Yves Grafmeyer, Sophie Nemoz, ...



Pour que l'opération soit adaptée aux souhaits et besoins des futurs locataires et qu'ils deviennent « co-producteurs » du projet, les bénéficiaires de l'expérimentation seront associés tout au long du montage de l'opération.

> Pendant la phase amont du projet :

L'expérimentation a permis l'organisation de focus groupes réunissant 8 à 10 personnes (jeunes puis familles monoparentales puis seniors). Ces séances ont permis de rédiger un cahier des charges adapté aux attentes des futurs bénéficiaires.

> Pendant l'expérimentation :

Les futurs locataires seront associés lors de l'attribution des logements. Habitat et Humanisme devra rechercher une solution originale pour cette attribution.

Deux conditions seront à réunir :

- adéquation du logement avec le locataire et ses ressources financières,
- adéquation entre les colocataires.

Une fois les logements attribués et l'entrée dans les lieux réalisée, les locataires seront associés à la vie de l'immeuble. Ils devront ensemble, et avec l'aide de l'équipe d'accompagnement d'HH, établir des cadres, des normes pour permettre le vivre ensemble. Ces cadres pourront prendre la forme d'un règlement de l'immeuble et/ou d'une charte du colocataire. D'autres temps de rencontres pourront être organisés pour effectuer des mises au point sur le fonctionnement de l'immeuble.

Pour favoriser les entraides et développer l'intégration des locataires, d'autres initiatives pourront être proposées, impulsées par les locataires eux-mêmes ou par les équipes d'accompagnement d'HH : échange de services, temps festifs, activités diverses...

Un travail d'accompagnement collectif :

- Pour favoriser l'appropriation des lieux par les occupants
- Pour promouvoir et encourager les liens entre les futurs cohabitants
- Pour faire adhérer les futurs locataires au projet afin de susciter leur adhésion au vivre ensemble

Une réalisation artistique

Il a été choisi, en accord avec l'architecte, de créer une communication artistique avec les locataires, favorisant le contact entre un public non averti et l'Art.

Calendrier et financement de l'opération

Calendrier

- Dépôt du permis de construire : mars 2010
- Démarrage du chantier : octobre 2010
- Entrée dans les lieux : début 2012

Financement de l'opération

Coût global de l'opération : 2 838 295 euros

Subventions	
Subventions ETAT	272 393
ETAT surcoût foncier	216 660
Subventions Région Rhône-Alpes	
Ville de Lyon	414 304
Grand Lyon	
Subventions CILL1%	125 000
Total Subventions	1 028 357
	36,2%
Prêts CDC	898 400
	31,7%
Besoin de Fonds Propres H&H	
Fonds propres subvention Mécénat	600 000
Complément fonds propres HH69	311 538
Total Fonds propres	1 028 357
	32,1%
TOTAL	2 838 295

Maître d'ouvrage : Habitat et Humanisme Rhône

Architecte : Atelier sur les quais – Pierre Gardoni

Habitat et Humanisme

Un logement pour bâtir un avenir

Trop d'hommes et de femmes n'arrivent pas à trouver un toit
Trop de familles vivent encore dans des logements précaires, insalubres, étroits
Trop de quartiers concentrent l'exclusion et la violence

Sans logement stable et décent, pas de fondation pour construire sa vie.

C'est face à cette situation inacceptable qu'est née l'association Habitat et Humanisme qui agit depuis plus de 20 ans, en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. Créée en 1985, à Lyon par Bernard Devert, professionnel de l'immobilier devenu prêtre, c'est aujourd'hui une Fédération Reconnue d'Utilité Publique composée de 48 associations couvrant 62 départements.

Elle s'est donnée pour mission :

- de permettre l'accès des personnes seules et des familles, en difficulté, à un **logement décent** et à faible loyer
- de contribuer à la **mixité sociale** dans les villes, en privilégiant des logements situés dans des quartiers « équilibrés », au coeur des agglomérations
- d'**accompagner** les personnes logées pour favoriser le retour de l'estime de soi, l'acquisition de l'autonomie et la reprise des liens sociaux, indispensables à toute insertion.

Donner du sens à son argent !

Forte de la conviction que l'économie peut s'ouvrir à la solidarité et au partage, **Habitat et Humanisme est l'un des pionniers de l'épargne solidaire en France.**

L'association invite les épargnants à s'engager à ses côtés en souscrivant à des placements solidaires en sa faveur. Le principe est simple : l'épargnant accepte de partager tout ou partie des revenus annuels de son épargne avec l'association, contribuant ainsi directement à son action en faveur des mal-logés.

Cette épargne solidaire au profit d'HH est un acte fort qui répond aux légitimes aspirations d'hommes et de femmes souhaitant donner un sens à leur argent.

Les actions d'Habitat et Humanisme

Proposer un logement

Habitat et Humanisme achète et réhabilite des logements, gère des logements pour le compte de propriétaires privés et publics, mène des actions de médiation pour favoriser l'accès des personnes aux logements du parc privé et public.

Elle privilégie les logements implantés au cœur des villes, dans des quartiers équilibrés, favorisant ainsi une **mixité sociale et culturelle.**

Elle propose ces logements à un loyer adapté aux ressources des personnes : **en 2009, Habitat et Humanisme a relogé plus de 1 500 familles en difficulté.**

Accompagner les personnes

L'accompagnement de proximité proposé aux personnes logées favorise **l'acquisition de l'autonomie et le développement de liens sociaux**, souvent mis à mal par les situations d'exclusion. A partir des gestes du quotidien (démarches administratives, suivi scolaire, bricolage....) et de suivis plus spécifiques (recherche d'emploi, ...), les bénévoles tissent avec les familles **des relations de confiance fondées sur le respect mutuel.** Ils facilitent également les liens avec le voisinage.

Accueillir en pension de famille

Habitat et Humanisme contribue au développement d'habitats collectifs type « pensions de famille » destinés à des personnes isolées et en grandes difficultés. Ces projets combinent des petits logements autonomes avec des espaces de vie communs : salon, cuisine, jardin... propices à créer « un style de vie familial ». Un responsable de maison épaulé par une équipe de bénévoles, assure présence et écoute bienveillante et favorise la resocialisation en douceur des résidents.

Témoigner, interpeller et proposer

Habitat et Humanisme participe activement au débat public concernant le logement et l'insertion des personnes en difficulté, l'économie solidaire, la mixité sociale...

L'association est force de proposition auprès des pouvoirs publics pour faire évoluer la législation et les dispositifs, en faveur de plus de justice sociale. Elle mène également une mission de sensibilisation auprès du grand public pour favoriser un changement des regards et des mentalités concernant l'exclusion.

Innover pour une approche intergénérationnelle du logement

En partenariat avec la Pierre Angulaire, association également animée par Bernard Devert, qui gère un réseau de maisons de retraite et de soins pour personnes âgées dépendantes, modestes, Habitat et Humanisme travaille à des projets innovants d'habitats intergénérationnels. Ces projets répondent aux problématiques croisées de l'isolement des personnes âgées, et de celui des familles en difficulté ou de jeunes en situation instable. Ils sont notamment portés par la Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France, créée par Habitat et Humanisme en juin 2009.

Les chiffres clés du mouvement HH



En 2010, Habitat et Humanisme c'est :

25 ans d'existence

48 associations Habitat et Humanisme locales regroupées en une fédération nationale

2 300 bénévoles

200 salariés

20 000 adhérents / souscripteurs / donateurs

Plus de 12 000 familles logées depuis 1985 soit près de 32 000 personnes

1 886 logements acquis et réhabilités par la Foncière d'HH

2 800 logements gérés pour le compte de propriétaires privés et publics

Contacts

Fédération Habitat et Humanisme :

04 72 27 42 58 ou federation@habitat-humanisme.org

Habitat et Humanisme Rhône :

04 72 71 16 00 ou rhone@habitat-humanisme.org

Service de presse :

Gwenaëlle Le Gac : gwenaelle.legac@op3.fr ou 01 30 99 42 47/06 98 47 51 73

habitat et humanisme 

69, chemin de Vassieux – 69 647 Caluire et Cuire cedex
Tel : 04-72-27-42-58 / fax : 04-78-23-82-53
federation@habitat-humanisme.org

